



## Le règlement de copropriété peut-il interdire la colocation?

-----  
Par Ceshina

Bonjour,  
Je vous pose la question pour un ami.  
Il est propriétaire d'un appartement dans une résidence qu'il loue en colocation.  
Un copropriétaire lui a dit que le règlement de copropriété interdit la colocation.  
Je n'arrive pas à trouver les règles de droit à ce sujet.  
Pouvez-vous m'aider?  
Je vous remercie !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

La première chose à faire est d'ouvrir le règlement de copropriété pour vérifier s'il y est réellement inscrite une interdiction des colocations. Beaucoup de gens racontent n'importe quoi. Certains vieux règlements interdisent la location en meublé. Il faut interpréter de telles clauses au regard de la disposition suivante inscrite à l'article 8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 : Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

En quoi la colocation pourrait-elle être incompatible avec la destination de l'immeuble ?

-----  
Par vivi2501

bonjour,,

"

Pour louer en colocation vous devrez, propriétaire-bailleur, rédiger un bail de colocation qui devra être signé par toutes les parties. Ce bail de colocation peut prendre deux formes : Un bail unique de colocation signé par tous les colocataires. Un bail individuel de colocation pour chaque colocataire.

""

-----  
Par yapasdequoi

vivi2501 : mieux que Google !

-----  
Par vivi2501

,

-----  
Par janus2

Bonjour,  
Je ne vois pas comment il serait possible d'interdire la colocation, un couple non marié qui prend un logement avec les 2

noms sur le bail, est de fait en colocation.

-----  
Par yapasdequoi

La colocation peut être contractualisée par un seul bail commun ou par des baux individuels par chambre.

J'ai déjà vu un règlement de copropriété qui interdit de louer dans la 2eme option car ce serait une "division du logement".

Mais il est possible que cette clause soit illégale. A confirmer.

-----  
Par Maxime007

"Je ne vois pas comment il serait possible d'interdire la colocation, un couple non marié qui prend un logement avec les 2 noms sur le bail, est de fait en colocation."

Pas vraiment? enfin pas au yeux de la CAF par exemple. En effet, prenons le cas d'un couple : l'un gagne le SMIC l'autre bien plus. S'ils n'étaient pas du tout en couple et qu'ils n'étaient que colocataires et bien la personne au SMIC pourrait prétendre à des aides aux logements. Or, si les deux personnes sont en couple et bien la personne au SMIC perd immédiatement le droit à ces aides. En effet, au niveau de la CAF il faut renseigner si c'est de la colocation ou si c'est un appartement en couple. Que vous soyez tout les deux sur le bail mais d'un côté en colocation et de l'autre en couple change pas mal de choses.

Bien évidemment on pourrait se demander pourquoi ne pas dire que nous sommes en coloco (Même si on est en couple) pour pouvoir toucher les aides. Pourquoi ? car c'est illégale? et si vous vous faites prendre vous vous exposez à des risques ^^.

Donc non ce n'est pas pareil d'être couple ou en coloco (Dans le principe oui mais il y a quand même quelques subtilités qui sont intéressantes à connaître).

-----  
Par yapasdequoi

Pas vraiment?

Bah si ! Voir l'article 8-1 de la loi de 89 dont je vous cite le début :

Article 8-1

Modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 13

I. ? La colocation est définie comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale, et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, à l'exception de la location consentie exclusivement à des époux ou à des partenaires liés par un pacte civil de solidarité au moment de la conclusion initiale du contrat.

II. ? Lorsque la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

On ne parle pas de la CAF, ni de couples mais du règlement de copropriété qui l'interdirait.

-----  
Par janus2

J'ai déjà vu un règlement de copropriété qui interdit de louer dans la 2eme option car ce serait une "division du logement".

Ce n'est pas vraiment pareil d'interdire la location de chambres et d'interdire la colocation.

-----  
Par janus2

Pas vraiment? enfin pas au yeux de la CAF par exemple.

La CAF n'a rien à voir là dedans. Un bail avec plusieurs preneurs est de fait un bail de colocation (sauf dans le cas d'un couple marié).

-----  
Par yapasdequoi

Absolument, on est d'accord.

Reste maintenant à nous communiquer le texte exact du règlement de copropriété qui interdit ... quoi exactement ?

-----  
Par isernon

bonjour,

d'ailleurs la CAF est très vigilante sur la situation des couples qui se prétendent colocataires et qui, en fait, vivent en concubinage et constituent un seul foyer.

salutations

-----  
Par Ceshina

Un grand merci pour vos réponses !  
Je vais les étudier avec mon ami !

-----  
Par Frank1983

Bonjour, avez-vous eue une réponse à cette question ?

Je suis supposée signer une promesse dans 4 jours pour un T4 que je compte mettre en collocation et je viens de lire la clause suivante dans le règlement de copropriété. Qu'en pensez-vous ?

'La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées'

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Vous devrez donc faire un bail unique pour l'ensemble des colocataires. Ce qui peut être plus délicat pour la gestion, mais seule option autorisée par votre RC.

Ou alors cherchez ailleurs..

-----  
Par janus2

Bonjour,

Ce n'est pas vraiment un problème de louer avec un seul bail. Je le fais pour une maison individuelle louée à 4 colocataires (filles). Quand il y a un changement de colocataire, il suffit d'établir un avenant au bail.